Tan Kim Song lwn Perbadanan Kemajuan Negeri Perak dan satu lagi

MAHKAMAH TINGGI (IPOH) — GUAMAN SIVIL NO 22–271 TAHUN 1999
BALIA YUSOF H
27 DECEMBER 2006

Kontrak — Pembentukan — Sama ada wujud kontrak antara plaintif dan defendan — Plaintif telah menandatangani perjanjian jual-beli dengan peguam yang dikatakan mewakili defendan — Sama ada defendan boleh menukar unit hartanah yang telah dipersetujui dalam perjanjian — Sama ada peguam itu sememangnya mewakili defendan

Plaintif menuntut untuk mendapatkan haknya ke atas sebuah rumah yang dibangunkan di dalam suatu projek di atas Lot 72656 Mukim Ulu Kinta, Daerah Kinta Perak ('projek tersebut'). Tanah Lot 72656 tersebut adalah hakmilik Kerajaan Negeri Perak. Apabila projek tersebut gagal dibangunkan oleh Seri Conolly Sdn Bhd, Kerajaan Negeri Perak telah menyerahkan tanah tersebut kepada Perbadanan Kemajuan Negeri Perak, iaitu defendan pertama untuk dibangunkan. Defendan pertama pula kemudiannya melantik Syarikat Tenaga Danawa Sdn Bhd untuk mengambil alih dan meneruskan projek tersebut dan seterusnya Tenaga Danawa Sdn Bhd melalui surat wakil bertarikh 23 Disember 1996 telah memberikan semua haknya di atas projek tersebut dan melantik defendan kedua untuk meneruskan projek berkenaan.

Plaintif telah melalui surat bertarikh 25 Februari 1998 dipanggil untuk hadir ke pejabat Tetuan Maxwell, Kenion, Cowdy & Jones untuk menandatangani surat perjanjian jual-beli bagi projek tersebut. Pada 9 Mac 1998 plaintif telah hadir ke pejabat berkenaan dan menandatangani surat perjanjian jual-beli (eksh P4B) dan membuat bayaran cagaran sebanyak RM16,750 yang bersamaan dengan 10% dari harga jualan hartanah berkenaan. Resit bayaran tersebut dikemukakan sebagai eksh P2. Kedua-dua eksh P2 dan P4B menunjukkan bahawa hartanah yang dimaksudkan dalam perjanjian jual beli ini adalah berhubung dengan Lot No 406 di dalam projek tersebut yang merupakan sebuah rumah kedai tiga tingkat (lot 406). Walau bagaimanpun, kemudiannya plaintif telah diberitahu oleh Tetuan Maxwell, Kenion, Cowdy & Jones melalui surat bertarikh 10 April 1998 (eksh P8) bahawa lot 406 yang dipersetujui oleh plaintif itu telah ditukarkan dengan lot 352 dengan keluasan dan harga yang sama. Tetuan Maxwell, Kenion, Cowdy & Jones juga menjemput plaintif untuk sekali lagi hadir ke pejabatnya untuk menandatangani semula perjanjian jual-beli yang baru. Perubahan ini adalah disebabkan mengikut kata defendan kedua dalam arahannya kepada Tetuan Maxwell, Kenion, Cowdy & Jones bahawa lot tersebut adalah dikhaskan untuk lot bumiputra. Pihak plaintif enggan untuk menandatangani perjanjian baru dan tidak bersetuju dengan tawaran bagi lot baru tersebut. Plaintif memohon untuk mendapatkan suatu perintah perlaksanaan kepada perjanjian yang ditandatanganinya di hadapan peguam Tetuan

Maxwell, Kenion, Cowdy & Jones pada 9 Mac 1989 atau secara alternatifnya gantirugi, faedah dan juga kos. Persoalan yang perlu diputuskan oleh mahkamah adalah sama ada terdapatnya suatu perjanjian di antara pihak plaintif dan defendan kedua bagi jual beli hartanah yang dikenali sebagai lot 406 di dalam projek tersebut.

Diputuskan, membenarkan tuntutan plaintif:

(1) Memang tidak diragukan terdapatnya suatu kontrak di antara pihak plaintif dan defendan kedua. Tawaran menjual hartanah lot 406 tersebut telah diterima oleh plaintif dan telah diterima oleh pihak defendan kedua melalui peguam Tetuan Maxwell, Kenion, Cowdy & Jones yang bertindak sebagai 'stakeholder' dan juga bertindak mengikut arahan defendan kedua. Pihak-pihak yang terlibat adalah dikenalpasti, hartanah yang dimaksudkan dan harga jualan telah juga dikenalpasti dan ditetapkan. Persetujuan serta persefahaman yang wujud di antara kedua-dua pihak memungkinkan mahkamah ini untuk memutuskan bahawa terdapatnya suatu kontrak yang boleh dikuatkuasakan di antara kedua-dua pihak tersebut (lihat perenggan 11).

(2) Terdapat keterangan yang mencukupi bagi menyokong bahawa Tetuan Maxwell Kenion Cowdy & Jones bertindak juga bagi pihak defendan kedua selain dari pengakuan SP2 bahawa mereka adalah bertindak bagi pihak plaintif di dalam transaksi mengenai hartanah yang dimaksudkan. Mengikut fakta-fakta serta kedudukan dan keadaan kes ini mengenai persefahaman dan perlakuan di antara Tetuan Maxwell Kenion Cowdy & Jones dan defendan kedua, ianya menimbulkan inferens yang amat kuat tentang wujudnya perhubungan 'solicitor and client' di antara kedua-duanya. Secara implikasi hubungan tersebut boleh diputuskan (lihat perenggan 13).

[English summary

The plaintiff claimed rights over the house developed in a project on Lot 72656 of Ulu Kinta District, Kinta Perak District ('the said project'). Land Lot 72656 is the property of the Government of Perak State. When the project failed to develop by Seri Conolly Sdn Bhd, the Perak State Government had transferred the said land to the Perak State Development Corporation, the first defendant to be developed. The first defendant then later appointed Tenaga Danawa Sdn Bhd to take over and continue with the said project and later Tenaga Danawa Sdn Bhd via its letter dated 23 December 1996 had given all its rights on the said project and apppointed the second defendant to further the project concerned.

The plaintiff through its letter dated 25 February 1998 was called to attend at the office of Maxwell, Kenion, Cowdy & Jones to sign the Sale & Purchase Agreement for the said project. On 9 March 1998, the plaintiff attended the office concerned and signed the Sale and Purchase Agreement (exh P4B) and made a charge of RM16,750 which is equivalent to 10% from the sale of the said land. The said payment receipt was presented as exh P2. Both exhibits, P2 and P4B showed that the land in the Sale and Purchase Agreement was connected with Lot No 406 in the said project which was a three storey shophouse (Lot 406). However, later the plaintiff was told by Messrs Maxwell, Kenion, Cowdy & Jones via letter dated 10 April 1998

(exh P8) that Lot 406 agreed by the plaintiff was changed to Lot 352 with a similar size and prize. Messrs Maxwell, Kenion, Cowdy & Jones also invited the plaintiff to attend the office to sign the Sale & Purchase Agreement. This change was created by the few words of the second defendant in its instructions to Messrs Maxwell, Kenion, Cowdy & Jones that the said Lot was specially catered for the bumiputras. The plaintiffs refused to sign the new agreement and did not agree with the offer for the new lot. The plaintiff applied to obtain a new execution order to the signed agreement before the lawyer of Messrs Maxwell, Kenion, Cowdy & Jones on 9 March 1989 or alternatively damages, interests and costs. The question that should be asked was whether there existed an agreement between the plaintif and the second defendant for the sale and purchase of the land known as Lot 406 in the said project.

Held, allowing plaintiff's claims:

(1) Indeed, there was no doubt that there was a contract between the plaintiff and the second defendant. The offer to sell the said land Lot 406 was accepted by the plaintiff and the second defendant via Messrs Maxwell, Kenion, Cowdy & Jones which acted as 'stakeholder' and in accordance to the instructions of the second defendant. The parties involved were identified, the land and the sale price was also identified and fixed. The consensus and agreement between the two parties had made it possible for the court to hold that there was an enforceable contract between the said parties (see para 11).

(2) There was sufficient evidence to support the fact that Messrs Maxwell, Kenion, Cowdy & Jones acted for the second defendant besides admission from SP2 that they acted for the plaintiff in the transaction of the said land mentioned. According to the facts and circumstances of this case about the understanding of the firm of Maxwell, Kenion, Cowdy & Jones and the second defendant, it had created a strong inference about the relationship between the 'solicitor and client'. Impliedly, such relationship can be disregarded (see para 13).]

Nota-nota

Untuk kes mengenai pembentukan kontrak, sama ada terdapatnya kontrak di antara plaintif dan defendan, lihat 4 *Mallal's Digest* (4th Ed, 2003 Reissue) perenggan 3281

Kes-kes yang dirujuk

Charles Grenier Sdn Bhd v Lau Wing Hong [1996] 3 MLJ 327 (diikut)

Ganam d/o Rajamany v Somoo s/o Sinnah [l984] 2 MLJ 290 (dirujuk)

Jaafar bin Shaari & Anor (suing as administrator of the estate of Sharifah bte Ahmad, deceased) v Tan Lip Eng & Anor [1997] 3 MLJ 693 (dirujuk)

Loo Choo Teng & Anor V Cheok Swee Lee & Ors and another appeal [2000] 2 MLJ 257 (dirujuk)

Sandrifarm Sdn Bhd v Pegawai Pemegang Harta Malaysia [2000] 2 MLJ 535 (diikut)

Tetuan Zahari Zabidi Sdn Bhd v Adnan Sundra & Low & Anor [1990] 1 MLJ 424 (dirujuk)

The Fordeco Nos 12 & 17, The owners of and all other persons interested in the ships Fordeco No 12 and Fordeco No 17 v Shanghai Hai Xing Shipping Co Ltd, the owners of the ship Mr Xin Hua 10 [2000] 1 MLJ 449 (dirujuk)
Yong & Co v Wee Hood Teck Development Corporation [1984] 2 MLJ 39 (dirujuk)

Undang-undang yang dirujuk
Specific Relief Act 1950 s 21(1)

Lalchand (Purshotamdas bersamanya) (Lim Seong Chun & Co) bagi pihak plaintif. Leong Sai Hwa (CK Leong & Co) bagi pihak defendan.

Balia Yusof H:

[1] Tuntutan plaintif di dalam kes ini adalah untuk mendapatkan haknya ke atas sebuah rumah yang dibangunkan di dalam suatu projek di atas Lot 72656 Mukim Ulu Kinta, Daerah Kinta Perak. Projek tersebut pada asalnya telah dibangunkan oleh sebuah syarikat yang dikenali sebagai Seri Conolly Sdn Bhd bagi membangunkan di atas tanah tersebut rumah-rumah teres serta kedai dan telah berjaya menjualkan lebih kurang 260 buah unit rumah teres dan kedai-kedai. Walau bagaimanapun syarikat berkenaan telah gagal untuk membangunkan sepenuhnya projek berkenaan. Tanah Lot 72656 tersebut adalah hakmilik Kerajaan Negeri Perak. Di atas kegagalan Syarikat Seri Conolly Sdn Bhd tersebut, Kerajaan Negeri Perak telah menyerahkan tanah tersebut kepada Perbadanan Kemajuan Negeri Perak, defendan pertama dalam kes ini.

[2] Defendan pertama melalui surat wakil bertarikh 20 Disember 1996 telah melantik Syarikat Tenaga Danawa Sdn Bhd untuk mengambil alih dan meneruskan projek tersebut dan seterusnya Tenaga Danawa Sdn Bhd telah melalui surat wakil bertarikh 23 Disember 1996 telah memberikan kesemua haknya di atas projek tersebut dan melantik defendan kedua untuk meneruskan projek berkenaan. Di antara hak dan kuasa-kuasa yang diberikan oleh Syarikat Tenaga Danawa Sdn Bhd kepada defendan kedua adalah seperti berikut:

(a) Menandatangani perjanjian jual beli;

(b) Menerima pembiayaan berperingkat;

(c) Memenuhi terma-terma dengan pembeli;

(d) Mengambil segala tindakan undang-undang yang perlu berhubung dengan perjanjian jual beli;

(e) Menjalankan apa jua perkara yang berkaitan dan bersesuaian bagi melaksanakan maksud pemberian kuasa tersebut.

[3] Berikutan dengan itu, defendan kedua telah memasuki satu perjanjian bertarikh 31 Mei 1997 dengan suatu jawatankuasa yang mewakili persatuan pembeli dan pemunya-pemunya rumah Taman Seri Pengkalan. Plaintif adalah merupakan

A salah seorang daripada pembeli rumah di dalam projek tersebut dan tersenarai di dalam senarai nama-nama pembeli di dalam perjanjian bertarikh 31 Mei 1997 tersebut. Di antara ciri-ciri utama dalam perjanjian yang maksudkan itu ialah:

(a) Jawatankuasa akan mengaturkan supaya pembeli-pembeli rumah/rumah kedai memasuki suatu perjanjian baru dengan pihak defendan kedua;

B

(b) Hak dan tanggungjawab defendan kedua sebagai pemaju dan juga pembeli-pembeli hendaklah bermula dari tarikh perjanjian baru yang akan ditandatangani di antara kedua-dua pihak;

Tempoh penyiapan rumah kediaman adalah 24 bulan manakala bagi rumah kedai adalah 28 bulan dari tarikh perjanjian baru tersebut;

C

(c) Hanya pembeli-pembeli yang telah menandatangani perjanjian jual beli yang asal atau telah membayar cagaran 10% atau apa-apa jua bayaran separa (part payment) yang diiktiraf oleh defendan kedua sahaja yang layak untuk memasuki perjanjian jual beli yang baru dengan defendan kedua.

D

[4] Pihak plaintif telah memberi keterangan bahawa melalui surat bertarikh 25 Februari 1998 yang telah dikemukakan di mahkamah dan ditandakan sebagai eksibit P1 beliau telah dipanggil untuk hadir ke pejabat Tetuan Maxwell, Kenion, Cowdy & Jones untuk menandatangani surat perjanjian jual beli bagi projek Taman Seri Pengkalan. Surat tersebut juga mengingatkan beliau untuk membuat bayaran E bagi segala fees dan perbelanjaan yang berkaitan dalam tempoh satu minggu dari tarikh surat berkenaan. Pada 9 Mac 1998, plaintif telah hadir ke pejabat berkenaan setelah mendapat surat ingatan bertarikh 6 Mac 1998 daripada pihak yang sama. Mengikut keterangan plaintif selanjutnya beliau telah pada hari tersebut menandatangani surat perjanjian jual beli (eksh P4B) dan membuat bayaran cagaran F sebanyak RM16,750 yang bersamaan dengan 10% dari harga jualan hartanah berkenaan. Resit bayaran tersebut dikemukakan sebagai eksibit P2. Kedua-dua eksh P2 dan P4B menunjukkan bahawa hartanah yang dimaksudkan dalam perjanjian jual beli ini adalah berhubung dengan Lot No 406 di dalam projek yang dimaksudkan yang merupakan sebuah rumah kedai tiga tingkat. Walau bagaimanpun, kemudiannya plaintif telah diberitahu oleh Tetuan Maxwell, Kenion, Cowdy & Jones G melalui surat bertarikh 10 April 98 (eksh P8) bahawa Lot 406 yang dipersetujui oleh plaintif itu telah ditukarkan dengan Lot 352 dengan keluasan dan harga yang sama. Tetuan Maxwell, Kenion, Cowdy & Jones juga menjemput plaintif untuk sekali lagi hadir ke pejabatnya untuk menandatangani semula perjanjian jual beli yang baru. Perubahan ini adalah disebabkan mengikut kata defendan kedua dalam arahannya H kepada Tetuan Maxwell, Kenion, Cowdy & Jones bahawa lot tersebut adalah dikhaskan untuk lot bumiputra. Pihak plaintif enggan untuk menandatangani perjanjian baru dan tidak bersetuju dengan tawaran bagi lot baru tersebut.

[5] Melalui keterangan yang diberikan oleh SP2, seorang peguambela dan I peguamcara yang berkhidmat dengan Tetuan Maxwell, Kenion, Cowdy & Jones beliau mengatakan bahawa beliau telah menandatangani surat eksibit P1 yang memanggil plaintif untuk hadir ke pejabat Tetuan Maxwell, Kenion, Cowdy & Jones untuk menandatangani perjanjian jual beli dan beliau juga mengaku terlibat di dalam penyediaan dan penandatangan oleh plaintif bagi perjanjian jual beli tersebut. Beliau adalah peguam yang bertanggungjawab di dalam projek ini dan menerima

arahan daripada kedua-dua pihak pembeli dan pemaju dalam skim ini. Saksi ini juga mengesahkan kesemua surat menyurat yang dikeluarkan oleh Tetuan Maxwell, Kenion, Cowdy & Jones berkaitan dengan jual beli di antara plaintif dan defendan kedua di dalam kes ini. Saksi juga mengatakan bahawa Tetuan Maxwell Kenion, Cowdy & Jones telah juga menasihati defendan kedua sebagai pemaju di dalam projek ini adalah tidak berhak untuk menukar lot kerana hak tersebut adalah terletak pada jawatankuasa yang dilantik bagai mewakili pembeli-pembeli di dalam projek berkenaan dan mengesahkan bahawa plaintif tidak bersetuju dengan pertukaran lot yang dicadangkan oleh defendan kedua.

[6] Pihak defendan-defendan tidak ada memanggil mana-mana saksi untuk memberi keterangan dan menghujahkan bahawa pihak plaintif telah gagal untuk membuktikan tuntutannya terhadap defendan-defendan.

[7] Relif yang dipohon oleh plaintif di dalam kes ini adalah untuk mendapatkan suatu perintah perlaksanaan kepada perjanjian yang ditandatanganinya di hadapan peguam Tetuan Maxwell, Kenion, Cowdy & Jones pada 9 Mac 1989 atau secara alternatifnya gantirugi, faedah dan juga kos.

[8] Persoalan yang perlu diputuskan oleh mahkamah adalah sama ada terdapatnya suatu perjanjian di antara pihak plaintif dan defendan kedua bagi jual beli hartanah yang dikenali sebagai Lot 406 di dalam skim perumahan yang dibangunkan oleh defendan kedua di dalam kes ini.

[9] Berdasarkan kepada keterangan yang dikemukakan oleh saksi-saksi daripada pihak plaintif, mahkamah berpendapat bahawa terdapat bukti yang cukup bagi membuktikan bahawa pihak plaintif telahpun menandatangani perjanjian pada 9 Mac 1998 di pejabat Tetuan Maxwell, Kenion, Cowdy & Jones dan juga telah membayar deposit sebanyak 10% bagi pembelian hartanah yang dikenali sebagai Lot 406 di dalam skim perumahan yang dibangunkan oleh pihak defendan kedua. Mahkamah juga mendapati di atas pengakuan saksi plaintif SP2 seorang peguam dari Tetuan Maxwell Kenion, Cowdy & Jones yang bertanggungjawab bagi projek ini bahawa Tetuan Maxwell Kenion, Cowdy & Jones adalah bertindak bagi pihak plaintif. Seterusnya melalui surat yang dikeluarkan oleh Tetuan Maxwell Kenion, Cowdy & Jones (eksh P10) jelas membukitkan bahawa firma guaman berkenaan adalah bertindak bagi pembeli-pembeli di dalam skim yang dimaksudkan, termasuklah plaintif di dalam kes ini. Melalui eksibit tersebut yang merupakan komunikasi di antara Tetuan Maxwell, Kenion, Cowdy & Jones dan defendan kedua, adalah amat ketara sekali bahawa defendan kedua telah gagal dan/atau enggan untuk menandatangani perjanjian tersebut kerana defendan kedua telah bertukar fikiran dengan menggantikan lot yang dipersetujui dengan lot yang lain. Surat tersebut dengan jelas menyatakan bahawa seorang bernama Eddy Chen bagi pihak defendan kedua telah mengarahkan SP2 supaya surat perjanjian jual beli bagi Lot 406 itu ditahan dan tidak dikemukakan kepada pihak defendan kedua kerana pihak defendan kedua ingin menukarkan Lot 406 tersebut kepada Lot 352. Ini adalah merupakan keengganan pihak defendan kedua untuk meneruskan penandatangan dan menyempurnakan surat perjanjian tersebut.

[10] Dipandang dari sudut keseluruhan transaksi di antara pihak plaintif dan pihak defendan kedua, memang tidak dapat dinafikan bahawa di antara plaintif dan defendan kedua telah wujud persefahaman tentang jual beli Lot 406 yang dimaksudkan. Di dalam perjanjian di antara defendan kedua dan jawatankuasa yang mewakili pembeli-pembeli di dalam skim perumahan tersebut, plaintif telah dikenalpasti sebagai salah seorang pembeli dan telah diperuntukkan dengan Lot 406. Ini telah diikuti dengan tersedianya perjanjian yang ditandatangani oleh plaintif pada 9 Mac 1989 di hadapan Tetuan Maxwell, Kenion, Cowdy & Jones dan pembayaran 10% deposit yang ditetapkan. Klausa (h) perjanjian bertarikh 31 Mei 1997 di antara defendan kedua dengan jawatankuasa persatuan pembeli-pembeli dan tuan punya rumah Taman Pengkalan telah menetapkan bahawa:

> (h) The said committee shall determine the specific lot for each of the said Purchasers. The allocation made by the said committee shall be final and conclusive and shall not be contested by any of the said Purchasers.

[11] Dalam pada itu defendan kedua juga telah dinasihatkan oleh Tetuan Maxwell, Kenion, Cowdy & Jones mengenai perkara ini seperti yang dibuktikan melalui surat bertarikh 13 Mei 1998 (eksh P9). Namun demikian, pihak defendan kedua tetap bertegas dengan pendiriannya untuk menukar Lot 406 tersebut kepada Lot 352 dan dengan yang demikian telah gagal dan enggan untuk menandatangani perjanjian jual beli yang telah disediakan dan telah dipersetujui dan ditandatangani oleh pihak plaintif. Pihak defendan kedua tidak boleh mengatakan bahawa penerimaan tawaran oleh plaintif tersebut telah tidak disampaikan kepadanya. Fakta-fakta jelas menunjukkan bahawa defendan kedua memang mengetahui penerimaan tawaran ke atas Lot 406 tersebut oleh pihak plaintif. Hanya pihak defendan kedua sahaja yang enggan untuk menyudahkan transaksi tersebut. Berdasarkan kepada kedudukan kes pada keseluruhannya memang tidak diragukan terdapatnya suatu kontrak di antara pihak plaintif dan defendan kedua. Tawaran menjual hartanah Lot 406 tersebut telah diterima oleh plaintif dan telah diterima oleh pihak defendan kedua melalui peguam Tetuan Maxwell, Kenion, Cowdy & Jones yang bertindak sebagai 'stakeholder' dan juga bertindak mengikut arahan defendan kedua. Pihak-pihak yang terlibat adalah dikenalpasti, hartanah yang dimaksudkan dan harga jualan telah juga dikenalpasti dan ditetapkan. Persetujuan serta persefahaman yang wujud di antara kedua-dua pihak memungkinkan mahkamah ini untuk memutuskan bahawa terdapatnya suatu kontrak yang boleh dikuatkuasakan di antara kedua-dua pihak tersebut. Prinsip undang-undang yang diputuskan di dalam kes *Charles Grenier Sdn Bhd v Lau Wing Hong* [1996] 3 MLJ 327 dan diikuti di dalam kes *Sandrifarm Sdn Bhd v Pegawai Pemegang Harta Malaysia* [2000] 2 MLJ 535 adalah terpakai. Prinsip yang dimaksudkan ialah, adalah merupakan tugas mahkamah di dalam setiap kes untuk mentafsir segala surat menyurat yang bertukar tangan di antara pihak-pihak dan memutuskan apakah yang diinginkan oleh pihak-pihak berkenaan. Mahkamah yang memutuskan sama ada terdapatnya suatu kontrak yang boleh dikuatkuasakan berdasarkan kepada segala surat menyurat dan perhubungan di antara pihak-pihak tersebut. Ini juga bermakna mahkamah mestilah mengambil kira akan segala fakta dan kedudukan kes ini masing-masingnya.

[12] Dengan bersungguh-sungguh dan berulangkali peguam defendan kedua menghujahkan bahawa Tetuan Maxwell Kenion Cowdy & Jones bukanlah bertindak

bagi pihak dan mewakili defendan kedua dan justeru itu penerimaan tawaran (acceptance of the offer) oleh plaintif telah tidak disampaikan kepada defendan kedua. Hujahan ini adalah tidak bermerit. Keterangan dari dokumen-dokumen yang dikemukakan menunjukkan sebaliknya. Ekshibit P3 yang dikeluarkan oleh Tetuan Maxwell Kenion Cowdy & Jones mengingatkan plaintif supaya datang ke pejabatnya untuk menandatangani perjanjian jualbeli menunjukkan Tetuan Maxwell Kenion Cowdy & Jones bertindak di atas arahan defendan kedua. Ekshibit P7 juga adalah merupakan surat arahan defendan kedua kepada Tetuan Maxwell Kenion Cowdy & Jones dimana berikutan dengan arahan tersebut Tetuan Maxwell Kenion Cowdy & Jones telah mengeluarkan eksh P8 kepada plaintif meminta plaintif hadir ke pejabatnya untuk menandatangani semula perjanjian jual beli dengan pihak defendan kedua. Atas kehendak defendan kedua jugalah mengapa perjanjian tersebut setelah ditandatangani oleh plaintif tidak dikemukakan oleh Tetuan Maxwell Kenion Cowdy & Jones kepada defendan kedua kerana defendan kedua akan menukarkan lot yang diperuntukkan kepada plaintif itu kepada lot yang lain.

[13] Pada pandangan mahkamah ini, sudah terdapat keterangan yang mencukupi bagi menyokong bahawa Tetuan Maxwell Kenion Cowdy & Jones adalah bertindak juga bagi pihak defendan kedua selain dari pengakuan SP2 bahawa mereka adalah bertindak bagi pihak plaintif di dalam transaksi mengenai hartanah yang dimaksudkan. Mengikut fakta-fakta serta kedudukan dan keadaan kes ini mengenai persefahaman dan perlakuan diantara Tetuan Maxwell Kenion Cowdy & Jones dan defendan kedua, ianya menimbulkan inferens yang amat kuat tentang wujudnya perhubungan 'solicitor and client' di antara kedua-duanya. Secara implikasi hubungan tersebut boleh diputuskan. Seperti yang dikatakan oleh Hakim Mahkamah Persekutuan, Syed Agil Barakbah di dalam kes *Yong & Co v Wee Hood Teck Development Corporation* [1984] 2 MLJ 39 pada ms 43:

> In our view, there was ample evidence on record for the learned judge to conclude that a retainer came into existence by implication and as amplified by the conduct of the parties which showed a course of dealings giving rise to legal obligations and establishing the relationship of solicitor and client (*Midland Bank Trust Co Ltd v Hutt Smbbs & Kemp* [1973] 3 All ER 571).

[14] Walau apa pun pihak defendan kedua tidak ada asas sama sekali untuk membangkitkan isu samada Tetuan Maxwell Kenion Cowdy & Jones bertindak bagi pihak plaintif sahaja atau kedua-dua plaintif dan juga defendan kedua. Seperti kata Abdul Hamid LP dalam kes *Tetuan Zahari Zabidi Sdn Bhd v Adnan Sundra & Low & Anor* [1990] 1 MLJ 424 pada ms 425:

> There is no general rule prohibiting the respondent from acting as common solicitors to both the appellant and the bank but in such a situation, they must act at their own risk (see *Moody v Cox & Hutt* [1957] 2 CH 71 and *Smith v Massi* [1962] 3 All ER 8857).

[15] Untuk makluman, perayu di dalam kes *Yong & Co vWee Hood Teck Development Corporation* adalah merupakan sebuah firma guaman yang bertindak bagi pihak pemaju, pembeli dan juga pembiaya (responden) di dalam kes tersebut.

[16] Kedua-dua defendan di dalam tuntutan ini telah memilih untuk tidak memberikan sebarang keterangan. Walaubagaimanapun kedua-dua defendan ada memfailkan pembelaan seperti di ms 10–13 lampiran 23 yang merupakan ikatan pliding di dalam kes ini. Kegagalan atau keengganan pihak defendan untuk mengemukakan keterangan adalah membawa padah. Di dalam sistem perundangan kita, beban bukti adalah terletak di pihak yang menyatakan terdapatnya atau wujudnya sesuatu fakta yang dikatakan oleh pihak tersebut. Prinsip tersebut telah dengan jelasnya diterangkan oleh Mahkamah Persekutuan di dalam kes *The Fordeco Nos 12 & 17, The owners of and all other persons interested in the ships Fordeco No 12 and Fordeco No 17 v Shanghai Hai Xing Shipping Co Ltd, the owners of the ship Mr Xin Hua 10* [2000] 1 MLJ 449 pada ms 463:

> Moreover, in our adversarial system of achieving justice, and as a matter of law and pleadings, the burden of proof lies on the party who substantially asserts the affirmative of the issue (s 101 of the Evidence Act 1950). Hence it is for the plaintiff to prove the case and satisfy the court that his claim is well founded before the court grants him judgment on the claim whether or not the defendant appears at the hearing of the application.

[17] Pihak plaintif telah melepasi ujian dan beban bukti ini dan selanjutnya terpulanglah kepada pihak defendan pula untuk mengemukakan keterangan bagi menyokong pembelaannya. Di dalam keadaan di mana pihak defendan gagal untuk mengemukakan sebarang keterangan maka segala keterangan yang diberikan oleh pihak plaintif hendaklah dianggap benar oleh mahkamah. Gopal Sri Ram, Hakim Mahkamah Rayuan di dalam kes *Jaafar bin Shaari & Anor (suing as administrator of the estate of Sharifah bte Ahmad, deceased) v Tan Lip Eng & Anor* [1997] 3 MLJ 693 pada ms 712 ada menyatakan:

> For, once a defendant in civil proceedings elects not to call evidence, then all the evidence led by the plaintiff must be assumed to be true. In this context it is sufficient to refer to the following passage in the judgment of Elphinstone CJ, *Wasakah Singh v Bachan Singh* [1931] 1 MC 125 at p 128:
>
> > If the party on whom the burden of proof lies gives or call evidence which, if it is believed, is sufficient to prove his case, then the judge is bound to call upon the other party, and has no power to hold that the first party has failed to prove his case merely because the judge does not believe his evidence. *At this stage, the truth or falsity of the evidence in immaterial. For the purpose of testing whether there is a case to answer, all the evidence given must be presumed to be true.* (Emphasis added.)

[18] Mahkamah menerima keterangan yang dikemukakan oleh pihak plaintif di dalam tuntutan ini dan pada kesimpulannya memutuskan terdapatnya kontrak diantara plaintif dan defendan kedua bagi jual beli hartanah tersebut. Mahkamah juga mendapati bahawa tiada terdapat apa-apa halangan daripada pihak Pejabat Tanah atau pihak Kerajaan Negeri mengenai pengagihan lot 406 tersebut kepada plaintif walaupun lot berkenaan adalah dikatakan sebagai lot bumiputra. Pihak kerajaan hanya memperuntukkan supaya kouta 30% untuk bumiputra itu dipatuhi bagi keseluruhan skim/projek yang dibangunkan. Segala urusan penjualan rumah-rumah dalam skim tersebut adalah terletak dan tertakluk kepada persetujuan diantara pemaju dan pembeli. Perkara ini diterangkan di dalam surat dari Pejabat

Pengarah Tanah dan Galian Negeri Perak bertarikh 27 Mei 1999 seperti di muka surat 1 ikatan dokumen yang dipersetujui diantara pihak-pihak dalam di lampiran 33. Ini bermakna bahawa lot 406 yang dikatakan sebagai lot bumiputra itu bukanlah atas arahan atau ditetapkan oleh kerajaan tetapi oleh defendan kedua sendiri.

[19] Tiada terdapat sebarang halangan lain juga bagi mahkamah ini menggunakan budibicaranya untuk mengawadkan kepada plaintif relif yang dipohonnya. Relif berbentuk perlaksanaan spesifik adalah dikeluarkan oleh mahkamah ini diatas budibicaranya sendiri. Dalam menggunakan budibicara tersebut mahkamah harus berpegang dan menepati apa yang diperuntukkan di dalam s 21(1) Specific Relief Act 1950 itu sendiri iaitu:

> The jurisdiction to decree specific performance is discretionary, and the court is not bound to grant any such relief merely because it is lawful to do so; but the diseration of the court is not arbitrary but sound and reasonable, guided by judicial principles and capable of correction by a court of appeal.

[20] Kedudukan dan keadaan setiap kes itu perlu dipertimbangkan pada keseluruhannya. Perlakuan dan kepentingan setiap pihak di dalam perjanjian tersebut juga adalah di antara fakta fakta dan perkara yang dipertimbangkan dan diambilkira dalam menggunakan budibicara tersebut (*Ganam d/o Rajamany v Somoo s/o Sinnah* [l984] 2 MLJ 290, *Loo Choo Teng & Anor v Cheok Swee Lee & Ors and another appeal* [2000] 2 MLJ 257)

[21] Berikutan dengan itu mahkamah membenarkan tuntutan plaintif bagi perlaksanaan spesifik bagi perjanjian yang ditandatangani oleh plaintif pada 9 Mac 1998 dengan pihak defendan kedua berserta dengan kos dan faedah.

Tuntutan plaintif dibenarkan.

Reported by Loo Lai Mee